

Saksprotokoll

Utvalg: Bygningsrådet
Møtedato: 06.01.2004
Sak: 0007/04

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 03/22365
Tittel: HØRINGSUTTALELSE - NOU 2003:14 (BEDRE KOMMUNAL OG REGIONAL PLANLEGGING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN)

Behandling:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

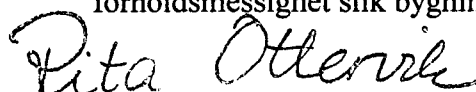
Trondheim kommune ser behovet for en ny planlov ut fra at store samfunnsendringer har gitt betydelig endrede forutsetning for planlegging; og kommunen slutter seg til hovedtrekkene i forslag til ny planlov, slik den er framlagt av planlovutvalget i NOU 2003: 14.


Vi henviser til egen uttalelse i brev av 01.09.2003 om klage innsigelsesadgang og konsekvensutredning, vedlegg 2.

For øvrige merknader til planforslaget vises til vedlegg 1: Notat av 01.12.03: Trondheim kommunes uttalelse til NOU 2003:14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II.

Trondheim kommune vil særskilt framheve følgende punkter som det bør arbeides videre med:

1. Regional planlegging må tilpasses dagens funksjonelle regioner, fylkesgrensene må nedtones. Det vises til storbymeldingens klare signaler om storbyenes regionale ansvar.
2. Verken fylkesdelplan med rettsvirkning eller interkommunalt plansamarbeid synes å ivareta samordnet areal- og transportplanlegging i storbyregioner på en tilfredsstillende måte. Her bør storbyenes ansvar også avspeiles tydeligere i planforslaget.
3. Krav om at underliggende arealplan som vedtas i motstrid til arealdelen må endres innen 2 år, og tilsvarende at detaljplan som avviker fra overordnet plan krever endring av overordnet plan, er unødvendig og vil styre ressursbruk på en uheldig måte. Digitale planregister vil gi tilstrekkelig og tilgjengelig informasjon om hvilken plan som gjelder for aktuelle områder.
4. Vi antar at også områdeplaner i stor grad vil utarbeides av andre enn kommunene, lovbestemmelsene bør tilpasses dette på en bedre måte.
5. Bestemmelser om utbyggingsavtaler bør gjøres mer fleksibel og knyttes til formåls- og forholdsmessighet slik bygningslovutvalget foreslår.


Rita Ottervik
ordfører


Kari Aarnes

Sakspapirer for Bygningsrådet

Saksnr.: Utvalg
0007/04 Bygningsrådet

Møtedato
06.01.2004

HØRINGSUTTALELSE - NOU 2003:14 (BEDRE KOMMUNAL OG REGIONAL PLANLEGGING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN)

Arkivsaknr.	Saksbehandler:	Møtedato:	Møtesaksnr.
03/22365	Jon Hoem	06.01.2004	0007/04

Forslag til vedtak:

Trondheim kommune ser behovet for en ny planlov ut fra at store samfunnsendringer har gitt betydelig endrede forutsetning for planlegging; og kommunen slutter seg til hovedtrekkene i forslag til ny planlov, slik den er framlagt av planlovutvalget i NOU 2003: 14.

Vi henviser til egen uttalelse i brev av 01.09.2003 om klage innsigelsesadgang og konsekvensutredning, vedlegg 2.

For øvrige merknader til planforslaget vises til vedlegg 1: Notat av 01.12.03: Trondheim kommunes uttalelse til NOU 2003:14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II.

Trondheim kommune vil særskilt framheve følgende punkter som det bør arbeides videre med:

1. Regional planlegging må tilpasses dagens funksjonelle regioner, fylkesgrensene må nedtones. Det vises til storbymeldingens klare signaler om storbyenes regionale ansvar.
2. Verken fylkesdelplan med rettsvirkning eller interkommunalt plansamarbeid synes å ivareta samordnet areal- og transportplanlegging i storbyregioner på en tilfredsstillende måte. Her bør storbyenes ansvar også avspeiles tydeligere i planforslaget.
3. Krav om at underliggende arealplan som vedtas i motstrid til arealdelen må endres innen 2 år, og tilsvarende at detaljplan som avviker fra overordnet plan krever endring av overordnet plan, er unødvendig og vil styre ressursbruk på en uheldig måte. Digitale planregister vil gi tilstrekkelig og tilgjengelig informasjon om hvilken plan som gjelder for aktuelle områder.
4. Vi antar at også områdeplaner i stor grad vil utarbeides av andre enn kommunene, lovbestemmelsene bør tilpasses dette på en bedre måte.
5. Bestemmelser om utbyggingsavtaler bør gjøres mer fleksibel og knyttes til formåls- og forholdsmessighet slik bygningslovutvalget foreslår.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Planlovutvalget overleverte 13. mai 2003 sin andre delutredning med forslag til revisjon av planbestemmelsene i plan- og bygningsloven. Forslaget omfatter også endringer i bestemmelsene om konsekvensutredninger som bl.a. skal ivareta EU-direktivet om miljøutredning av visse planer og programmer. Disse spørsmålene har Trondheim kommune uttalt seg til i administrativ uttalelse datert 01.09.2003, denne følger vedlagt. Høringsfrist er satt til 01.12.2003. Vedlegg 1: Notat datert 02.12.03 er oversendt departementet, etter avtale ettersendes politisk behandling av saken.

Fakta

Planlovutvalget har valgt å foreslå en helt ny planlov – ikke en omarbeiding av dagens lov. Begrunnelsen er at forutsetninger for planlegging er vesentlig endret: Svært mye av planleggingen utføres nå av private parter, interkommunalt samarbeid og regional samordning blir viktigere og vi har fått nye teknologiske muligheter for planutarbeiding og informasjon som må tas i bruk. Ikke minst signaliserer dagens utstrakte dispensasjonspraksis at dagens verktøy ikke fungerer godt nok.

Utvalget er relativt tydelig på at ved å styrke oversiktlig sektorovergripende planlegging, så oppnås forenkling og effektivisering, gjennom tidligere avklaringer. Videre at utvalget gjennom avveining mellom samfunnsmessige gode mål og tilstrekkelig ressursbruk til planlegging har kommet til at økt ressursbruk til planlegging er en riktig investering i forhold til forenkling i videre saksbehandling.

Utredningen er presentert som NOU 2003:14 og utskrift av planforslaget følger vedlagt. Departementet har ikke tatt stilling til forslagene, men ønsker en bred tilbakemelding fra brukere av loven.

Vi viser til eget notat datert 02.12.03 med kommunens merknader til planforslaget kronologisk i forhold til lovbestemmelsene.

Konklusjon

Lovforslaget samsvarer på svært mange punkter godt med den praksis som Trondheim kommune allerede har lagt for sin planlegging. Både prosessen med samlet kommuneplan, arealdelen, samt arbeidet med retningslinjer for utarbeiding av private reguleringsforslag har introdusert elementer som nå foreslås mer entydig lovfastsatt. Trondheim kommune slutter seg i hovedsak til forslag til ny planlov.

Rådmannen i Trondheim, 09.12.2003

Magnus Heide Westerberg
kommunaldirektør


Arnt Ove Okstad

- direktør


Jon Hoem
kommuneplansjef

Vedlegg 1: Notat datert 02.12.03: Uttalelse fra Trondheim kommune. NOU 2003: 14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan og bygningsloven II

Vedlegg 2: Brev til Miljøverndepartementet datert 01.09.2003: Særskilt om klage,

innsigelsesadgang og konsekvensutredning.

Vedlegg 3: Lovtekst: utkast til ny plan og bygningslov – utdrag fra NOU: 14 2003.



NOTAT

Vår referanse
03/22365

Vår dato
02.12.2003

UTTALELSE FRA TRONDHEIM KOMMUNE NOU 2003: 14 BEDRE KOMMUNAL OG REGIONAL PLANLEGGING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN II

Planlovutvalget har valgt å foreslå en helt ny planlov – ikke en omarbeiding av dagens lov. Begrunnelsen er at forutsetninger for planlegging er vesentlig endret: Svært mye av planleggingen utføres nå av private parter, interkommunalt samarbeid og regional samordning blir viktigere og vi har fått nye teknologiske muligheter for planutarbeiding og informasjon som må tas i bruk. Ikke minst signaliserer dagens utstrakte dispensasjonspraksis at dagens verktøy ikke fungerer godt nok.

Utvalget er relativt tydelig på at ved å styrke oversiktlig sektorovergripende planlegging, så oppnås forenkling og effektivisering, gjennom tidligere avklaringer. Videre at utvalget gjennom avveining mellom samfunnsmessige gode mål og tilstrekkelig ressursbruk til planlegging har kommet til at økt ressursbruk til planlegging er en riktig investering i forhold til forenkling i videre saksbehandling.

Lovforslaget samsvarer på svært mange punkter godt med den praksis som Trondheim kommune allerede har lagt for sin planlegging. Både prosessen med samlet kommuneplan, arealdelen, samt arbeidet med retningslinjer for utarbeiding av private reguleringsforslag har introdusert elementer som nå foreslås mer entydig lovfastsatt. Ut fra dette bør vi kunne gi gode og relevante tilbakemeldinger på forslaget.

Under er lovforslaget gjennomgått temavis i samme rekkefølge som temaene framkommer i lovforslaget, med vekt på endringer i forhold til dagens lov, og med utgangspunkt i Trondheim kommunes planbehov. Trondheim kommunes kommentarer er satt i kursiv:

Særskilt om klage, innsigelsesadgang og konsekvensutredning

Trondheim kommune har allerede gitt uttalelse til forslag i loven som omhandler klage, innsigelsesadgang og konsekvensutredninger fordi departementet sendte disse bestemmelsene ut på en raskere høring, med frist 01.09.03. Det foreslås her en vesentlig endring ved at egne bestemmelser om konsekvensutredninger utgår og at konsekvensutredninger knyttes til de ordinære planprosessene. Videre at spørsmål som er tatt opp gjennom klage eller innsigelse på et plannivå ikke kan tas opp igjen i senere planer.

Forslagene innebærer etter Trondheim kommunes mening forenklinger som en slutter seg til. Det vises til eget brev datert 02.09.2003.

Innledende bestemmelser:

Planlovutvalget har lagt stor vekt på å øke medvirkning og å forbedre kvaliteten i planprosesser og planer og å øke den enkeltes rettssikkerhet. De verdier som utvalget bygger på er bærekraftig utvikling, demokratisk styring, helhetlig samordning hvor planleggingen skal avveie ulike interesser, løsning på lavest mulig nivå og at planlegging skal være forpliktende og forutsigbar. Dette er svært

høye ambisjoner, og resultatet har blitt en mer omfattende lov med større tydelighet på hvordan prosesser skal gjennomføres. Dermed oppnås mer forutsigbarhet og likhet. Forslaget bygger i stor grad på filosofien at forenkling ikke nødvendigvis vil innebære enkle regler. Vi kan si at lovforslaget neppe "vider ut" mulighetene, men isteden går lenger i å detaljert beskrive én ideell måte for gjennomføring av planer/prosesser. Det presiseres like fullt at planleggingen ikke skal være mer omfattende enn nødvendig.

Trondheim kommune mener at de innledende bestemmelsene gir en god oversikt over viktige intensjoner for samfunnsplanleggingen som en slutter seg til. Dagens komplekse situasjon tilsier at viktige spørsmål må sikres gjennom planlegging som er demokratisk styrt og som gir forutsigbarhet og rettsikkerhet for den enkelte. Det er positivt å få inn i loven et klarere fokus på samfunnsikkerhet og risiko og sårbarhetsanalyse.

Regionalt planforum

Det lovfestes nå at det bør være et regionalt planforum i fylkene hvor fylkeskommunen har ansvaret. Statlige, fylkeskommunale og kommunale interesser skal klarlegges og søkes samordnet.

Trondheim kommune ser behovet for statlig og regional samordning og at et regionalt planforum kan ivareta dette innenfor avgrensede områder. Det framgår at berørte kommuner skal delta. Vi vil likevel påpeke at spesielt for storbyer med et regionalt omland som berører flere fylker, vil det være en forutsetning at storbyene deltar i tilstrekkelig grad og at det gjøres avgrensinger i forhold til andre regionalpolitiske arenaer. Vi viser til Storbymeldingens klare signaler om storbyenes regionale ansvar.

Statlige planretningslinjer

Det fastsettes at kongen hvert fjerde år skal utarbeide en samlet nasjonal politikk for regional og kommunal planlegging.

Trondheim kommune ser dette som et viktig bidrag til helt nødvendig statlig samordning og for å gi forutsigbarhet for kommunale prioriteringer.

Regional planlegging

Lovforslaget fastsetter at det enkelte fylke skal utføre aktiv planlegging, men det åpnes i større grad for fleksibilitet, både i forhold til planoppgaver og avgrensinger uavhengig av fylkeskommunale grenser. Det skal utarbeides en regional planstrategi som skal legges fram i løpet av fylkestingets første virkeår. Kommunene kan fremme innsigelse til regional planstrategi. Det er foreslått en egen planbestemmelse om plansamarbeid mellom fylker.

Trondheim kommune vil påpeke viktigheten av å nedtone fylkesgrensene som avgrensing for naturlig regional samordning. Dette er også i samsvar med de signaler som er gitt om storbyregionene i Storbymeldingen. Vi anser at lovforslaget bidrar til dette, men mener at en kunne gått lenger og vært tydeligere. En fortsatt fastfrysing av fylkesgrenser kan hindre utvikling i naturlige regioner.

Fylkesdelplan for arealbruk med rettsvirkning

Det foreslås at det for nasjonale eller regionale hensyn kan utarbeides fylkesdelplaner med rettsvirkning, som kan ha samme innhold og rettsvirkning som kommuneplanens arealdel. Det kreves godkjenning av Kongen og planen skal innarbeides i de respektive kommunenes arealdeler.

Trondheim kommune er i tvil om behovet for at fylkesdelplaner for arealbruk gis rettsvirkning. Dette er en innskrenkning i kommunenes eget ansvar og kan oppfattes å tillegge fylkeskommunen å være

overkommune. Samarbeidet om "Ny giv" i Trondheimsregionen viser at regional areal- og transportplanlegging kan gjennomføres uten direkte rettsvirkning av planene, og metodikken og prosessene i "Ny giv" kan videreutvikles. Her ivaretas regional styring gjennom at planens retningslinjer danner et utgangspunkt for eventuell bruk av innsigelser mot kommuner som ikke følger opp retningslinjene. Storbymeldingen påpeker det regionale ansvaret for storbykommunene, da må også innflytelse i forhold til regional arealbruk ivaretas – verken fylkesdelplan eller interkommunal plan synes å ivareta et slikt ansvar på en god måte.

Interkommunalt plansamarbeid

Lovforslaget gir bestemmelser som fastsetter at kommuner bør samarbeide om planleggingen når det er hensiktsmessig, innenfor de planformer som er beskrevet i loven. Departementet kan pålegge slikt samarbeid. Planarbeidet skal ledes av et styre med likt antall representanter fra hver kommune hvis ikke annet bestemmes. Det er ganske omfattende bestemmelser om bla. uenighet og endring.

Trondheim kommune antar at planbestemmelsene kan være nyttig i første rekke for å ivareta interkommunalt samarbeid og effektivisering for relativt like kommuner. Siden bestemmelsene i stor grad baserer seg på enighet mellom kommunene, også avvik fra regelen om likt antall representanter i styret forutsetter at alle er enige, så vil planformen sannsynligvis være vanskelig å benytte for interesseavveininger i storbyregioner.

Kommunal planstrategi:

Et helt sentralt nytt grep i loven er at det skal utarbeides en kommunal planstrategi senest ett år etter konstituering av bystyret. Planstrategien bør omfatte drøfting av kommunens strategiske valg innenfor samfunnsutvikling, sektorenes virksomhet og langsiktig arealstrategi. Videre skal det gjøres en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden: revisjon av kommuneplan eller deler av den og om det skal startes arbeid med konkrete planer, ev bestemme å sette til side angitte planer.

Trondheim kommune mener at en slik gjennomgang tidlig i bystyrets virkeperiode er fornuftig. Det tydeliggjøres spesielt i Trondheim hvor kommunevalget nå har gitt et endret politisk regime – da er en slik avklaring av gyldighet av gjeldende strategiplaner og en framdrift og prioritering for nye planer påkrevet. Samtidig skaper prosessen rundt planstrategien nødvendig interesse og forståelse for plan- og styringssystemet tidlig i bystyreperioden.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel (strategidelen/samlet kommuneplan) blir klart styrket gjennom planforslaget. Det blir mer tydeliggjort hva planen er og hva den bør omfatte, herunder en langsiktig arealstrategi ut over 12-årsperspektivet som bla. Skal angi sammenheng mellom arealbruk og samfunnsutvikling. Det presiseres at samfunnsdelen omfatter kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon: sektorene og utvalgte målgrupper, at det bør drøftes alternative strategier og at det skal gis retningslinjer for hvordan mål og strategier skal gjennomføres.

Trondheim kommune slutter seg til planlovutvalgets styrking av kommuneplanens samfunnsdel. Realiseringen av samfunnsutviklingen skjer i stor grad i kommunene, da må dette skje planmessig. Vi har også meget god erfaring med betydningen av å utarbeide en langsiktig arealstrategi.

Kommuneplanens handlingsdel

Det som tidligere var kalt kommuneplanens kortsiktige del gis betegnelsen handlingsdelen. Det pålegges å utarbeide handlingsdelen årlig, og det uttrykkes at økonomiplanen etter kommuneloven kan utgjøre handlingsdelen.

Trondheim kommune mener at handlingsplan og økonomiplan bør være samme plan. Dette vil bidra til nødvendig samordning av mål og ressursbruk.

Kommuneplanens arealdel – kommunedelplaner for areal tillates ikke

Arealdelen som omfatter hele kommunen blir tydeliggjort og styrket i det nye planforslaget. En viktig endring er at det nå innskjerpes at det ikke kan tillates utbygging direkte fra arealdel/kommunedelplan i byggeområder, begrunnet med at prosessen for kommuneplan ikke ivaretar medvirkning og rettsikkerhet tilstrekkelig. Av denne grunn oppheves kommunedelplan for areal som plantype. Det innføres og formaliseres hensynssoner som et nytt styringsredskap i tillegg til arealformål, bestemmelser og retningslinjer. Hensynssoner erstatter også tidligere båndleggingsformål. Struktur og hovedinnhold i arealformålene samsvarer med arealformål som tillates for mer detaljerte plantyper. Alle formål kan kombineres. Dette åpner mulighet for mer fleksibel planlegging av LNF-områder (endret til LNRF, R=reindrift). Det angis flere konkrete arealformål som er nyttig i forhold til byutvikling, her nevnes byomforming og sentrumsformål. Formål i sjø blir tydeligere. En annen viktig endring er at dersom arealdelen avviker med mer detaljert plan slik at rettsvirkningen for denne endres, så må det gis direkte varsel til grunneiere og berørte og den detaljerte planen må endres/oppheves i løpet av 2 år, hvis ikke får den eldre detaljerte planen virkning igjen.

Trondheim kommune har i flere sammenhenger vurdert arealdelens/kommunedelplaners rettsvirkning kontra den enkeltes rettsikkerhet og ser poenget med å oppheve kommuneplaner som utbyggingsplan. Imidlertid mener vi at kravet om å endre underliggende mer detaljert plan innen 2 år når det er motstrid er unødvendig. Kommunens planressurser er begrenset, og kommunen må selv kunne prioriteres rekkefølge for hvilke planer som skal gjennomføres. Også lovfesting av varsling ved motstrid vil utløse betydelig ressursbruk og risiko for saksbehandlingsfeil.

Trondheim kommune har gjennomført grep i sin arealplan som samsvarer godt med det planlovutvalget nå foreslår lovfastsatt. Spesielt vil vi framheve at hensynssoner vil være en hensiktsmessig løsning for å ivareta mer strategisk planlegging og å ivareta samfunnsinteresser. Også arealformålene, kombinasjonsmuligheter og at formålene er gjennomgående i alle plantyper vil forenkle planforståelsen. Spesielt konstaterer vi at grønnstruktur nå inntas som formål, noe som vi mener har vært et riktig grep i arealdelen for Trondheim.

Planlovutvalget beskriver tydelig én måte å utarbeide arealdelen på. Vi vil framheve at det er viktig å holde åpent en stor fleksibilitet i hvordan en slik overordnet plan kan utarbeides. Her er samvirket mellom rettsvirkninger og strategiske grep viktig. Bruk av mer strategiske plangrep gjør også at bestemmelsene for løpende oppretting av underordnede planer kan bli et problem – det vil være mer uklart hvem som faktisk berøres.

Områdeplan

Kommunedelplaner og reguleringsplaner utgår som planform og områdeplan innføres til erstatning for kommunedelplaner og større reguleringsplaner. Når det ikke er stilt krav om detaljplan, er områdeplan grunnlag utbygging. Det presiseres at områdeplaner er kommunale planer som skal bidra til et mer treffsikkert offentlig plansystem med stor fleksibilitet for utbygging samtidig som en ivaretar god prosess mot berørte. Områdeplaner kan likevel også utarbeides av andre. Mulighet for detaljering og bestemmelser om prosess ligner dagens reguleringsplaner og en del viktige avklaringer er gjort, bla. om fastsetting av boligtyper som tillates, trafikkregulerende tiltak, energiløsninger og adgang til mer nyansert styring i LNRF-områder. Det fastsettes i lovforslaget at registrerte grunneiere og festere skal varsles med brev både ved oppstart, når planforslag foreligger og når planen er vedtatt.

Trondheim kommune ser at områdeplaner kan tilpasses funksjon som kommunedelplaner i dag ivaretar på en god måte. Vi mener også at avklaringer rundt bestemmelsene gir forbedringer, spesielt nevnes at nærmere styring av boligmassen er en nødvendig og viktig avklaring.

Også til erstatning for større reguleringsplaner vil plantypen fungere. Dagens praksis med utarbeiding av reguleringsplaner, hvor over 90% av alle planer i Trondheim utarbeides av private, tilsier at en betydelig del av områdeplanene vil bli utarbeidet av private. Vi vil derfor påpeke at utvalgets intensjon om at dette i hovedsak er en kommunal plan neppe vil bli situasjonen, og at det bør gjøres en ny gjennomgang av plantypen ut fra den virkelighet den vil fungere innenfor, her tenkes bla. på krav om oppstartmøte og mulighet for kommunen til å avvise planen.

Trondheim kommune ser behovet for tilstrekkelig varsling av berørte, men vil likevel påpeke at kravene som stilles med minimum tre brev i løpet av prosessen er ressurskrevende og åpner for at saksbehandlingsfeil nødvendigvis vil skje ut fra ufullstendige register. Vi vil framheve at andre mer aktive former for medvirkning vil kunne ha mer positiv innvirkning på planutformingen. Trondheim kommune har sluttet seg til prinsippet om at konsekvensutredninger integreres i prosessen med områdeplaner, krav til planprogram og planbeskrivelse, jfr. brev av 01.09.2003.

Detaljplan

Detaljplan er en plan for utbygging og vern av mindre areal og er innrettet som en plantype som utarbeides av de private. I motsetning til områdeplaner kan detaljplan samordnes med rammetillatelse for utbygging. Regler for planinnhold er som for områdeplaner, men rettsvirkning for detaljplan opphører dersom bygging ikke er igangsatt etter 5 år. Det legges opp til mulighet for forenklet behandling når detaljplan er i samsvar med kommuneplan eller områdeplan og offentlige myndigheter ikke har vesentlige innvendinger. Bystyret kan da delegerer myndighet for å vedta detaljplaner og i noen sammenhenger er det tilstrekkelig å behandle planen som mindre endring av områdeplan. Kommunen kan avvise planer som den ikke finner grunn til å fremme, bare når planen er i samsvar med overordnet plan kan forslagsstiller kreve spørsmålet framlagt for bystyret. Vedtas detaljplan som er i strid med overordnet plan, må det før eller samtidig med vedtak gjøres nødvendige endringer i overordnet plan.

Trondheim kommune ser behovet for en slik forenklet plantype for utbyggingssaker hvor situasjonen for øvrig er tilstrekkelig avklart. Siden planen er så nært knyttet til utbygging, er også virketiden på 5 år fornuftig. Videre slutter vi oss til prinsippet om at bare planspørsmål i samsvar med overordnet plan kan bringes fram til bystyret. Vi ser kravet om å endre overordnet plan dersom det er avvik som unødvendig og ressurskrevende. Kommunene vil etter hvert ha gode digitale planbaser som entydig gir informasjon om hvilke planer som gjelder foran andre. Dette bør være tilstrekkelig.

Særlige planoppgaver

Planforslaget inneholder et kapittel med bestemmelser om viktige plantema; samordnet area- og transportplanlegging, transportanlegg av regional eller nasjonal betydning, kystsoneplanlegging, samordnet vannplanlegging og planlegging av markaområder.

Trondheim kommune slutter seg til at dette er sentrale plantema og at spørsmålene må løses innefor de ordinære plantypene som loven legger opp til.

Utbyggingsavtaler

Lovbestemmelser om utbyggingsavtaler er nytt. Forslaget fastsetter at utbyggingsavtaler skal begrenses til teknisk infrastruktur i forhold til utbyggingen, avtale kan knyttes til alle arealplantyper angitt i loven. En utbyggingsavtale kan ikke foregripe et planvedtak og heller ikke være førende for samfunnsmessig avveining. Nytt i forhold til dagens praksis er at oppstart av forhandlinger skal gjøres offentlig kjent gjennom varsel og kunngjøring, og at omforent forslag til avtale skal gjøres offentlig minst 4 uker før godkjenning i kommunen.

Trondheim kommune mener det er positivt å lovregulere denne typen avtaler, slik at tilliten til avtaleprosessen kan styrkes gjennom åpenhet og medvirkning. Vi konstaterer at utbyggingsavtaler, ut fra kommunens økonomiske rammevilkår, har vært en forutsetning for realisering av utbyggingsprosjekter i Trondheim. Like viktig er mulighet for rekkefølgebestemmelser, både i forhold til fysisk og sosial infrastruktur. Trondheim har i stor grad styrt utbyggingen med rekkefølgebestemmelser, ikke minst for å utnytte skolekapasitet. Prinsippet med utbyggingsavtaler berører klart politiske spørsmål i forhold til det offentlige og privates ansvar og hvilken kvalitet utbyggingsområder skal ha. Vi konstaterer at bygningslovutvalget går lengre enn planlovutvalget i forhold til også å åpne for utbyggingsavtaler knyttet til sosial infrastruktur som skolekapasitet etc. Lovteknisk mener vi en opplisting av tiltak det lovlig kan inngås avtale om er mindre fleksibelt enn å knytte rammene til formåls- og forholdsmessighet, slik bygningslovutvalget foreslår. Planlovutvalgets foreslåtte opplisting vil kunne medføre at rekkefølgebestemmelser knyttet til sosial infrastruktur ikke kan oppfylles. Utbyggingsprosjekter kan variere veldig i omfang, derfor mener vi at hva som er rimelig å forvente av bidrag fra utbyggers side ikke nødvendigvis bare bør knyttes til teknisk infrastruktur.

Dispensasjoner

Lovforslaget etablerer en felles dispensasjonsbestemmelse for alle plantyper, dispensasjon bare skal kunne gis "i særlige tilfelle". Uttrykket erstatter vilkåret om "særlige grunner" i gjeldende § 7. Krav til dispensasjon i forhold til 100-m-beltet langs sjø innskjerpes. Det forutsettes at dagens §7 opprettholdes for byggesaker. Forslaget er stort sett i samsvar med dagens praksis, men med krav om høring og offentlig ettersyn dersom det gjelder større utbyggingstiltak eller tiltak som har vesentlig virkning. Staten kan fastsette i forskrift at dispensasjonsmyndighet for nærmere bestemte sakstyper og i nærmere beskrevne områder kan legges til fylkesmannen eller fylkeskommunen.

Trondheim kommune ser positivt på at det blir tydeligere hvilke tiltak som krever dispensasjon og er enig i at det kan være ønskelig at søknad om dispensasjon i større bygge- og anleggssaker og "andre tiltak som kan ha vesentlig virkning" legges ut til offentlig ettersyn. Trondheim kommune mener at fylkesmannen/fylkeskommunen bare skal ha myndighet når det gjelder viktige nasjonale interesser. Dette vilkåret bør fremgå av lovteksten sammen med et krav om å vektlegge det kommunale selvstyret i vurderingen.

Trondheim kommune vil innvende at det er problematisk å endre en ordlyd, som isolert sett er vanskelig, men hvor tolkningen er innarbeidet. Endringen vil danne usikkerhet og reise nye tokningsprosjekter som må avklares. Vi savner også en presisering av skillet mellom vurderingen av hjemmelsgrunnlaget "i særlige tilfelle" (lovanvendelsen) og kommunens frie skjønn. Det bør fremgå at det som hovedregel ikke er adgang til å dispensere fra saksbehandlingsregler.

Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid.

Dagens §33 videreføres. Det åpnes adgang til å fastsette at grunneier ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom i omformings- og fornyelsesarealer som kan vanskeliggjøre planen. Kommunen kan også stanse tiltak selv om de ikke er i strid med gjeldende plan, dersom det er ønske om en annen utvikling.


Trondheim kommune vil påpeke at bestemmelsen er sentral i forhold til å endre strategi for utbygging, noe som er særlig aktuelt ved byomforming. Vi har i gjeldende arealdel løst dette ved å kreve ny reguleringsplan. Dette kan oppfattes som en omgåelse av 2-årskravet, men gir en mer fleksibel situasjon i forhold til begrensede planressurser, og tydeliggjør også grunneiers medansvar for å utvikle en ny plan i samsvar med gjeldende utbyggingsstrategi.

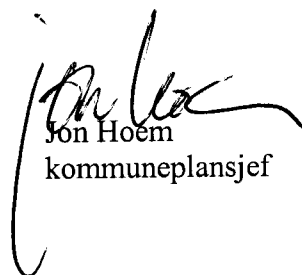
Overgangsordninger

Gjeldende reguleringsplaner som ikke er gjennomført, også de planene hvor bare en liten del er gjennomført, faller bort 10 år etter lovens ikrafttreden.

Trondheim kommune slutter seg til at uaktuelle reguleringsplaner representerer et betydelig problem i forhold til løpende enkeltsaker, men samtidig er 10 år relativt kort tid i forhold til kapasitet for å utarbeide nye planer i en stor kommune. Lovteknisk synes det ikke entydig hvilke planer som vil gjelde når 10 år har gått, her trengs det nærmere avklaring. Kommunenes mulighet for å forlenge perioden for gyldighet vil sannsynligvis bli viktig for å opprettholde nødvendig plandekning.

Med hilsen


Arnt Ove Okstad
direktør


Jon Hoem
kommuneplansjef